

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 58/2021/DS-PT
Ngày 19-3-2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai.

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2020/QĐPT-DS, ngày 24 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1946; địa chỉ: Tổ 92B, ấp P, xã P1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Ngọc A, sinh năm 1971; địa chỉ: Xã C, huyện P2, tỉnh Gia Lai; địa chỉ liên hệ: Số 139/2A, đường N, tổ 79, ấp C1, xã P1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 12/02/2020).

- Bị đơn: Ông Trương Văn V, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Ấp A, xã A1, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 92B, ấp P, xã P2, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp C1, xã P2, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 92B, ấp P, xã P2, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1946 (đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T1:

4.1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1946; địa chỉ: Tổ 92B, ấp P, xã P1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 92B, ấp P, xã P2, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp C1, xã P2, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 92B, ấp P, xã P2, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Châu Hoà M, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Ấp A, xã A1, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Mai Đăng Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 686/33, Quốc lộ 13, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bị đơn Ông Trương Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 04/6/2018, ông Nguyễn Văn P và Ông Trương Văn V đã ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 7.350m², thuộc các thửa số 895 (hợp từ thửa số 279, 318 và 319) và thửa số 896 (hợp từ thửa số 409, 415 và 416), tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại xã A1, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713181 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn P, với giá chuyển nhượng là 880.000.000 đồng. Theo đó, ông V đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng và giao hẹn 60 ngày hai bên ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông V sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông P. Mặc dù trong hợp đồng đặt cọc (mẫu do ông V in sẵn) có ghi là giao cho bên A (bên chuyển

nhượng – ông P) lo thủ tục ký giấy bán đến công chứng nhưng ngay sau khi ký hợp đồng, hai bên thống nhất giao cho ông V làm thủ tục, ông V đã giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P để đi làm các thủ tục cho hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến khoảng tháng 7/2018, ông V đến nhà ông P yêu cầu các con của ông P ký giấy từ chối nhận di sản để sang tên chủ quyền thửa đất này cho một mình ông P đứng tên chủ sử dụng nhằm để cho ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông V. Do đó, các con của ông P gồm bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn P không đồng ý với yêu cầu của ông V mà yêu cầu phải thực hiện đầy đủ các thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với phần quyền sử dụng đất của vợ ông P là bà Nguyễn Thị T1 (chết năm 2014). Sau đó mới tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Riêng người con trai của ông P là ông Nguyễn Văn P không đồng ý sang nhượng phần quyền sử dụng đất sang cho ông V. Ông V đã thương lượng sẽ mua riêng một thửa đất có diện tích khoảng 1.500m² mà ông P1 được hưởng (khi chia thừa kế) tại nơi khác để hoán đổi cho ông P1. Tuy nhiên, vì chênh lệch giá tiền quá lớn, gây thiệt thòi cho cha con ông P nên ông P1 không đồng ý. Từ đó đến nay hai bên không thể thương lượng để cùng nhau ra công chứng sang tên chủ quyền thửa đất được. Mặc dù chưa trả đủ tiền, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông V đã tự ý san ủi, đào đắp bờ ao, ... làm biến đổi hiện trạng thửa đất của hộ ông P. Trước việc làm của ông V thì ông P đã cố gắng liên lạc với ông V nhưng ông V cố tình lảng tránh, không chịu hợp tác cùng ông P giải quyết vụ việc và cũng không trả lại cho ông P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, ông P khởi kiện ông V để yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2018 giữa ông Nguyễn Văn P và Ông Trương Văn V. Ông P sẽ trả lại cho ông V số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng; buộc ông V phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713181 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn P.

Đối với Kết luận giám định số 360/GĐ-PC09 ngày 11/9/2020 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bình Dương nguyên đơn không có ý kiến gì về kết luận này và cũng không có yêu cầu trưng cầu giám định lại.

[2] Bị đơn Ông Trương Văn V trình bày:

Ông V thông nhất về việc ngày 04/6/2018, ông V và ông P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 7.350m², thuộc các thửa số 895 (hợp từ thửa số 279, 318 và 319) và thửa số 896 (hợp từ thửa số

409, 415 và 416), tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại xã A1, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713181 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/12/1999 do ông P đứng tên chủ hộ sử dụng đất, với giá chuyển nhượng là 880.000.000 đồng. Theo đó, ông V đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng cho ông P và giao hẹn khi nào hoàn tất thủ tục kê khai di sản thừa kế (do vợ ông P là bà T1 đã chết năm 2014) thì hai bên ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông P. Thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc này ông P cam kết tất cả thành viên trong hộ gia đình ông P sẽ ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng và các giấy tờ cần thiết để sang tên quyền sử dụng đất cho ông V. Mặc dù ông V thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên (hộ) ông P và ông P đã thông báo cho ông V được biết vợ ông P đã chết nên cần làm thủ tục kê khai di sản thừa kế nhưng do ông P cam kết như vậy nên ông V tin tưởng ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền đặt cọc cho ông P.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận giao việc làm giấy tờ thủ tục chuyển nhượng cho ông V và ông P đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713181 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/12/1999 cấp cho hộ ông P cho ông V giữ để làm thủ tục chuyển nhượng. Ông P cũng đã ký Giấy ủy quyền ngày 13/7/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tất Thành, Thành phố Hồ Chí Minh để ủy quyền cho ông V tiến hành các thủ tục kê khai di sản thừa kế của vợ ông P là bà Nguyễn Thị T1, các con của ông P sẽ từ chối nhận di sản của bà Nguyễn Thị T1 để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới do ông Nguyễn Văn P đứng tên. Sau đó, ông P sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Quá trình thực hiện, ông V đã hoàn tất thủ tục kê khai di sản thừa kế của bà T1. Tuy nhiên, con của ông P là ông Nguyễn Văn P không đồng ý ký văn bản từ chối di sản thừa kế của bà T1 vì ông P1 muốn nhận di sản thừa kế của bà T1 bằng quyền sử dụng đất; còn bà H yêu cầu nhận đủ số tiền còn lại của hợp đồng đặt cọc ngay sau khi ký Văn bản từ chối quyền sử dụng đất nên các bên không đạt được thỏa thuận. Ông V xác định số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là tài sản chung của vợ chồng ông V.

Đối với Kết luận giám định số 360/GĐ-PC09 ngày 11/9/2020 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bình Dương ông thống nhất kết luận này và không có yêu cầu trưng cầu giám định lại.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông P thì ông V có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất mua của ông P cho bà Đoàn Thị H1 và Ông Mai Đăng Đ. Cụ thể: Ngày 08/6/2018, ông V ký hợp đồng đặt cọc với bà Đoàn Thị H1, theo đó cam kết chuyển nhượng cho bà H1 các thửa đất số 405, 415 và 416 (hợp lại thành thửa số 896), tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại A1, thị xã B, tỉnh Bình

Dương. Ngày 17/9/2018, ký hợp đồng đặt cọc với Ông Mai Đăng Đ, theo đó cam kết chuyển nhượng cho Ông Đ các thửa đất số 279, 318 và 319 (hợp lại thành thửa số 895), tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại A1, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Sau khi phát sinh tranh chấp với ông P thì ông V và bà Đoàn Thị H1 đã thoả thuận huỷ hợp đồng đặt cọc, ông V đã hoàn trả số tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà H1. Do đó, bà H1 không còn liên quan quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án này. Đối với Ông Đ thì hợp đồng đặt cọc giữa ông V và Ông Đ vẫn chưa giải quyết. Ông V không có yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa ông V với bà H1 và Ông Đ trong vụ án này.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông V không đồng ý. Ông V yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2018 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông V tại Văn phòng công chứng.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

[3.1]. Ông Nguyễn Văn P trình bày: Thống nhất trình bày của nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.2]. Bà Nguyễn Thị H trình bày: Thống nhất trình bày của nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.3]. Bà Nguyễn Thị T trình bày: Thống nhất trình bày của nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.4]. Ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T1 trình bày: Thống nhất trình bày của nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.5]. Bà Châu Hoa M trình bày: Số tiền ông V đặt cọc chuyển nhượng đất của ông P là tài sản chung của vợ chồng ông V và bà M. Bà M thống nhất trình bày của ông V, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P. Ngoài ra bà M không còn ý kiến nào khác.

[3.6]. Ông Mai Đăng Đ trình bày: Ông Đ không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc Ông Đ đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn thì Ông Đ không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì Ông Đ sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bị đơn Ông Trương Văn V.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 04/6/2018 giữa ông Nguyễn Văn P và Ông Trương Văn V vô hiệu.

1.2 Buộc nguyên đơn Nguyễn Văn P có trách nhiệm trả lại cho bị đơn Ông Trương Văn V số tiền: Tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi chậm trả từ ngày 04/6/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 37.208.332 đồng (ba mươi bảy triệu hai trăm lẻ tám nghìn ba trăm ba mươi hai đồng). Tổng số tiền ông P phải trả cho ông V là 187.208.332 đồng (một trăm tám mươi bảy triệu hai trăm lẻ tám nghìn ba trăm ba mươi hai đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.3 Bị đơn Trương Văn V có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Nguyễn Văn P bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713181, số vào sổ 01174QSDĐ/1419/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn P

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 07/12/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn chỉ đồng ý trả cho bị đơn số tiền cọc là 150.000.000 đồng, không đồng ý trả cho bị đơn số tiền lãi là 37.208.332 đồng.

Ngày 07/12/2020, bị đơn Ông Trương Văn V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2018 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và bị đơn Ông Trương Văn V có hiệu lực pháp luật, buộc ông P phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T, Ông Mai Đăng Đ và người làm chứng ông Nguyễn Văn H2 đều vắng mặt và đã có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành giải quyết vắng mặt các ông bà có tên nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn ông P khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2018 giữa ông Nguyễn Văn P và Ông Trương Văn V vô hiệu. Ông P đồng ý trả lại cho ông V số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Đồng thời, ông P yêu cầu ông V phải trả lại cho ông P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713181, số vào sổ 01174QSDĐ/1419/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/12/1999 cho hộ ông P. Bị đơn ông V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông P phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận cho ông V.

Căn cứ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/6/2018 và lời trình bày của ông P, ông V, bà T thể hiện giữa ông P và ông V có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 7.350m², thuộc các thửa số 895 (hợp từ thửa số 279, 318 và 319) và thửa số 896 (hợp từ thửa 409, 415 và 416), tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại xã A1, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713181, số vào sổ 01174QSDĐ/1419/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/12/1999 cho hộ ông P, giá chuyển nhượng là 880.000.000 đồng, ông V đã đưa trước cho ông P số tiền 150.000.000 đồng. Thời điểm ký hợp đồng này, có người chứng kiến là ông Nguyễn Văn H2 (người môi giới) và bà Nguyễn Thị T (con gái ông P). Ông H2 thừa nhận có chứng kiến và có lặn tay vào mục nhân

chứng trong hợp đồng này, chữ ký và chữ viết họ tên là do bà T viết thay. Bà T thừa nhận có chứng kiến và có giúp Ông H2 ký tên và viết họ tên tại mục nhân chứng. Ông P và ông V đều thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc này và ông V đã đưa cho ông P số tiền 150.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Do vậy, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” để giải quyết vụ án là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713181, số vào sổ 01174QSDĐ/1419/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/12/1999 thể hiện là cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P. Tại Công văn số 1163/TNMT-TTĐĐ ngày 31/8/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B (bút lục số 127-128) trả lời theo yêu cầu của Tòa án thì xác định ông P có đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tư cách là cá nhân nhưng lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông P là sai sót của cơ quan chuyên môn. Đồng thời, Công văn này cũng trả lời vấn đề nguồn gốc đất được cấp theo đơn đăng ký là ông bà để lại khác với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ghi là thừa kế là do sai sót. Xét thấy, phần đất trên ông P được cấp giấy chứng nhận trong thời kỳ hôn nhân (Ông P và bà T1 đăng ký kết hôn vào năm 1977 theo tờ “Bản sao hôn thú” (BL 19) nên đây là tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959. Bà T1 đã chết ngày 31/5/2014 nhưng chưa làm thủ tục thỏa thuận phân chia di sản, hàng thừa kế thứ nhất của bà T1 theo tờ tường trình quan hệ nhân thân (BL 09) gồm có ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Thanh P1, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T. Tuy nhiên, tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2018 này chỉ có ông P ký hợp đồng, bà T chứng kiến nhưng không ký vào hợp đồng, những người thừa kế còn lại của bà T1 là ông P1, bà H không biết dẫn đến ông P1, bà H không đồng ý việc chuyển nhượng trên. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông V cũng thừa nhận biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông P, vợ ông P đã chết chưa làm thủ tục kê khai di sản thừa kế nhưng do tin tưởng và ông P cũng có ký cam kết các thành viên còn lại sẽ đồng ý ký cho ông V làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông V đã đặt cọc cho ông P số tiền là 150.000.000 đồng trên. Do ông P tự định đoạt mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế đối với phần di sản của bà T1 nên giao dịch dân sự đặt cọc giữa ông P và ông V là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015. Giao dịch dân sự vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập,

các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên Tòa án sơ thẩm tuyên buộc ông P phải hoàn trả lại cho ông V số tiền đã nhận ngày 04/6/2018 là 150.000.000 đồng, còn ông V phải hoàn trả lại cho ông P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713181, số vào sổ 01174QSDĐ/1419/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/12/1999 cho hộ ông P là phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc giữa hai bên bị vô hiệu ngay thời điểm xác lập nên không phải bồi thường cho nhau. Tuy nhiên, tại trang số 02 của hợp đồng trên ông P đã cam kết: *“Bên bán đảm bảo hồ sơ, thủ tục gia đình, thành viên hộ: Các con đều phải ký, tránh trường hợp trong các người con không đồng ý ký. Bên bán chịu trách nhiệm..”* Trong quá trình giải quyết vụ án ông P và người đại diện theo uỷ quyền không thừa nhận nội dung nêu trên, không thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên ở phần dưới nội dung này là của ông P. Ông V cho rằng nội dung nêu trên được ông viết thêm tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc này với sự đồng ý của ông P và bà T. Chữ ký Phước là do ông P tự tay ký còn chữ viết họ tên của ông P là do bà Nguyễn Thị T – con gái ông P viết giùm với sự đồng ý của ông P. Ông V chỉ viết thêm nội dung này vào bản hợp đồng mà ông giữ. Do nguyên đơn ông P, người đại diện theo uỷ quyền và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1, bà H và bà T không đồng ý chữ ký là của ông P và chữ viết họ tên Nguyễn Văn P là do bà T viết giùm ông P nên bị đơn ông V làm đơn yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định chữ ký của ông P và chữ viết họ tên của ông P do bà T viết giùm trên hợp đồng đặt cọc. Tại Kết luận giám định số 360/GĐ-PC09 ngày 11/9/2020 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bình Dương (bút lục số 118-119) xác định chữ ký và chữ viết họ tên tại trang 02 (mặt sau) của hợp đồng đặt cọc này là do ông P ký và bà T viết. Cho thấy, ông P có lỗi nhiều hơn dẫn đến hợp đồng đặt cọc trên bị vô hiệu. Lẽ ra, sau khi các con ông P không chịu chuyển nhượng phần đất trên cho ông V thì ông P phải trả lại tiền cọc ngay cho ông V sau khi thực hiện giao dịch nhưng đến nay ông P vẫn còn chiếm giữ số tiền trên, gây thiệt hại cho ông V. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông P phải trả cho ông V số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ tính từ ngày 04/6/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 27/11/2020 là 29 tháng 23 ngày: $150.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 29 \text{ tháng } 23 \text{ ngày} = 37.208.332 \text{ đồng}$ là phù hợp với quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Đối với các giao dịch dân sự đặt cọc giữa ông V với Ông Mai Đăng Đ và bà Đoàn Thị H1: Trong quá trình giải quyết vụ án ông V cung cấp cho Tòa án 02 giấy Biên nhận đặt cọc vào ngày 08/6/2018 với bà Đoàn Thị H1 và ngày 17/9/2018 với Ông Mai Đăng Đ. Nội dung của 02 giấy này là ông V cam kết chuyển nhượng cho bà H1 các thửa đất số 405, 415 và 416 (hợp lại thành thửa số 896), tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại xã A1, thị xã B, tỉnh Bình Dương và chuyển nhượng cho Ông Đ các thửa đất số 279, 318 và 319 (hợp lại thành thửa số 895), tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại xã A1, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Đây là các thửa đất mà ông V đặt cọc để nhận chuyển nhượng từ ông P. Tuy nhiên, đối với bà Đoàn Thị H1 thì vào ngày 29/8/2019 ông V và bà H1 đã thoả thuận huỷ cọc, ông V đã hoàn trả số tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà H1. Do đó, bà H1 không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H1 vào tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp. Đối với Ông Mai Đăng Đ có tham gia tố tụng trong vụ án nhưng không có yêu cầu độc lập. Do đó, nếu sau này giữa Ông Đ và ông V có phát sinh tranh chấp về hợp đồng đặt cọc này Ông Đ có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

[4] Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo bị đơn.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo bị đơn là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P có nộp đơn xin miễn, giảm tiền án phí do thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do vậy, ông Nguyễn Văn P được miễn tiền án phí phúc thẩm.

- Bị đơn Ông Trương Văn V phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Trương Văn V.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn P được miễn tiền án phí phúc thẩm.
- Ông Trương Văn V phải chịu số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 00054108 ngày 11/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền